

Bestemmingsplan Kreileroord 2009

Gemeente Wieringermeer

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 8 juni 2009

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. 24 september 2009

Planinhoud

Toelichting

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Dorpskernen Wieringermeer

Bijlage 2: Verslag inloopavond

Regels

Bijlage A: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage B: Staat van Horeca-activiteiten

Verbeelding

Opstellers

drs. T. Dronkert, projectleider

M. Schmeink

ing. R.J. Nijdam

J. Huijsers

Projectnummer

300095-0001

Datum

24 september 2009

Inhoud Toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Historische ontwikkeling Wieringermeer	4
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	5
2.3	De kern Kreileroord	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nota Ruimte	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	9
3.3.1	Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 (2006)	9
3.3.2	Regionale visie bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland (2007)	9
3.3.3	Vigerend beleid HHNK	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Structuurplan Wieringermeer (2006)	10
3.4.2	Woonplan Wieringermeer (2006)	11
3.4.3	Gemeentelijk rioleringsplan 2005-2009	12
3.4.4	Beleid aan-huis-verbonden beroepen en (kleinschalige) bedrijven (2007)	12
3.4.5	Beleid perifere detailhandel op bedrijventerreinen (2000)	12
3.4.6	Beleid inzake voorzieningen binnen de dorpen (handboek 2007)	12
3.4.7	Beleid inzake woningen binnen de dorpen: hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (handboek 2007)	13
3.4.8	Beleidsvisie Externe Veiligheid Wieringermeer 2008-2011 (2008)	13
4	Planologische randvoorwaarden	14
4.1	Wegverkeerslawaaï	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	14
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	15
4.4	Ecologie	17
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Water	18
4.8	Kabels, leidingen en straalpaden	19
5	De bestemmingen	20
5.1	Algemeen	20
5.2	De bestemmingen	21
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	23
6.2	Inspraak	26
6.3	Zienswijzen	30
6.4	Economische uitvoerbaarheid	32

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wieringermeer actualiseert de komende jaren haar bestemmingsplannen. De huidige plannen zijn verouderd en sluiten niet meer goed aan op de feitelijke situatie of de toekomstige ontwikkeling en de behoeften van eigenaren en gebruikers.

Het is de bedoeling om het gehele gemeentelijke grondgebied in een beperkt aantal bestemmingsplannen vast te leggen: één bestemmingsplan voor ieder van de vier kernen en een bestemmingsplan voor het landelijke gebied.

Achtereenvolgens zullen bestemmingsplannen worden opgesteld voor Kreileroord en Slootdorp; daarna voor Middenmeer en Wieringerwerf. Het voorliggende plan heeft betrekking op Kreileroord. Opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor deze kern is mede urgent gezien de realisatie van een nieuwe multifunctioneel centrum in het dorp en de bouw van woningen op enkele invullocaties.

De actualisatie is gestart ter vervanging van enkele (oude) plannen waarvan herziening om onder andere de volgende redenen noodzakelijk is:

Actuele bestemmingsplannen

Gemeenten moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen. Formeel dient een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te worden herzien (art. 3.1 lid 2 Wro). Voor de meeste delen van de dorpen in Wieringermeer gelden bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar.

Om uniformiteit te verkrijgen voor de bestemmingsplannen voor de dorpen, worden ook plannen jonger dan 10 jaar meegenomen in deze actualisatieslag.

Uniformiteit aanbrengen

Voor de gewenste eenduidige opzet en uitwerking van de bestemmingsplannen heeft de gemeente het Handboek Bestemmingsplannen opgesteld. Dit Handboek is de leidraad voor de inhoudelijke invulling van de bestemmingsplannen, voor het proces waarlangs de voorbereiding verloopt en voor de technische uitwerking in digitale en analoge verbeelding, regels en toelichting.

Digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Op 1 juli 2009 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Tot de ruimtelijke plannen behoren dan bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Van belang is te onderkennen dat deze ontwikkeling in samenhang met de door het Rijk beoogde invoering van Basisregistraties Adressen en Gebouwen en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) moet worden gezien.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de bebouwde kom van Kreileroord, inclusief de sportvelden aan de noordzijde (zie afbeelding 1). In dit hele gebied is momenteel het bestemmingsplan Kreileroord 2002 vigerend.

In het voorliggende plan blijven de percelen ten westen van de bebouwing aan de Kornestraat, waar een hondenkennel en een hondensportterrein gevestigd zijn, welke wel in het bestemmingsplan uit 2002 waren opgenomen, buiten beschouwing. Deze zullen in het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijke gebied worden opgenomen.



afbeelding 1: luchtfoto plangebied, inzet: satellietbeeld Wieringermeer (bron: Google Maps, 2005)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt (deels) de regelingen die eerder zijn opgenomen in:

- Bestemmingsplan Kreileroord, vastgesteld op 23 mei 2002 en goedgekeurd op 23 september 2002
- Uitwerkingsplan De Korenhof, vastgesteld op 1 augustus 2006
- Uitwerkingsplan Het Startblok / Dorpshuis, vastgesteld op 1 augustus 2006

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting op het plan. De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na een korte inleiding waarin de aanleiding van het plan is beschreven (hoofdstuk 1), is in hoofdstuk 2 de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 behandelt de voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en natuurlijk het eigen gemeentelijke beleid.

Vervolgens is in hoofdstuk 4 een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten opgenomen met een omschrijving van de uitgevoerde onderzoeken.

Een afweging tussen de aanwezige functies/ruimtelijke aspecten en hetgeen is behandeld in de verschillende beleidskaders en hoe dit voor het bestemmingsplan uitwerkt, een toelichting op het juridische systeem en de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 5.

Tot slot worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

2

Huidige situatie

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Aandacht wordt besteed aan: historie, wonen, verkeer, bedrijven, voorzieningen en overige kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Ook is er aandacht aan bebouwingsstructuur, monumenten, wegenstructuur en het groen.

2.1 Historische ontwikkeling Wieringermeer

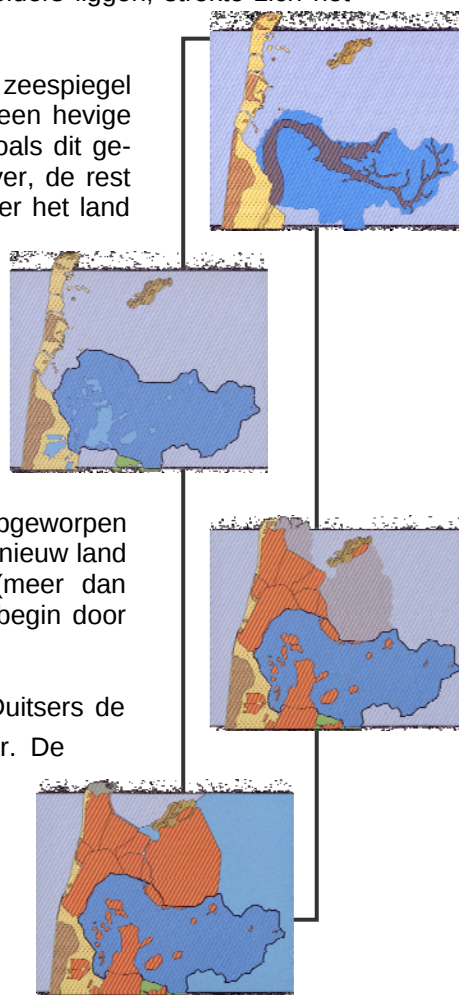
De geschiedenis van de Wieringermeer gaat eigenlijk verder terug dan tot de droogmaking. Omstreeks het begin van de jaartelling was hier nog veel land. De latere Zuiderzee bestond nog niet. Wel is bij sommige Romeinse geschiedschrijvers iets te vinden over een groot aantal meren ten noorden van de Rijn, zoals het Flevomeer en het Wieringermeer. Het Flevomeer moet ongeveer gelegen hebben in het zuidelijke deel van de latere Zuiderzee, het Wieringermeer lag ongeveer op de plaats waar nu onze polder ligt.

In de Romeinse tijd lag er een duinenrij vanaf het vasteland via het huidige Waddengebied tot aan de kust van Denemarken, hier en daar onderbroken door een riviermonding. Het gehele Zuiderzeegebied was land, bewoond door mensen en dieren. Van het huidige Waddengebied tot waar nu de Flevopolders liggen, strekte zich het 'Creiler Woud'.

Het water van de Noordzee begon door de stijgende zeespiegel steeds meer op te dringen. Tenslotte maakte in 1066 een hevige storm een einde aan het zogenaamde 'gouw Wiron', zoals dit gebied toen heette. Slechts het eiland Wieringen bleef over, de rest was water geworden. In de jaren daarna tastte het water het land steeds meer aan, totdat in ca. 1300 de Noordzee doorbrak tot aan het Flevomeer: de Zuiderzee was gevormd.

De polder Wieringermeer is ontstaan nadat in 1929 de dijk tussen Den Oever en Medemblik werd gesloten. Het plan voor deze droogmaking was van Ir. C. Lely. Op 21 augustus 1930 viel de polder droog. Met de aanleg van de Wieringermeerpolder werden twee doelen beoogd: zo moest een barrière worden opgeworpen tegen het Zuiderzeewater en kon dankzij de inpoldering nieuw land worden ontgonnen ten behoeve van de landbouw (meer dan 20.000 ha grond). De polder kenmerkt zich vanaf het begin door een enorme ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog lieten de Duitsers de dijk exploderen en liep de Wieringermeer onder water. De opbouw van de jonge gemeente werd hierdoor ruw verstoord. Vele gebouwen en ook de gewassen waren door het water vernield. Onmiddellijk na de oorlog werd de wederopbouw ter hand genomen en alweer in 1946 kon het land worden geoogst. Het land is in de nog betrekkelijk korte geschiedenis van de polder voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden.



afbeelding 2: ontstaansgeschiedenis Noord-Holland

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Wieringermeer is in vergelijking met het omliggende landschap een jong - geometrisch ingericht – landschap. De polder is geheel op de tekentafel ontworpen. Het nieuwe landschap heeft inmiddels een eigen identiteit gekregen, waaraan een zekere cultuurhistorische waarde wordt toegekend.

Het plan van ir. Lely voor de drooglegging van de Zuiderzee omvatte de aanleg van vier polders, de Wieringermeer, als kleinste polder, werd als eerste aangelegd en nam daarmee ook een positie in als proefpolder voor de later droog te leggen Noordoostpolder en de Flevopolders.

Voor de ontwikkeling was een “Dienst voor het in cultuur brengen van de Wieringermeer” ingesteld, geleid door de “Directie van de Wieringermeer”.



afbeelding 3: structuurlijnen Wieringermeer
(uit 'Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland')

Voor de polder werd een verkavelingsplan ontworpen dat primair was gericht op de hoofdontwatering, een voor de landbouw gunstige kavelindeling (recht-hoekig, 800x250 m), en een infrastructuur voor het vervoer van landbouwproducten over land en water.

Vervolgens zijn de dorpen in deze structuur ingepast. De Directie van de Wieringermeer trok daarvoor de architect (“esthetisch adviseur”) prof. Ir. M.J. Granpré Molière aan wiens hand nog altijd sterk in de structuur en de vormgeving van de dorpen en de boerderijbebouwing in de polder is te herkennen.

Het dorpenplan was gebaseerd op toenmalige ideeën over de gewenste opbouw en het functioneren van de plattelandssamenleving, waarbinnen aan ieder van de leden vaste rollen waren toebedeeld. Zo werd gekozen voor een onderlinge afstand van de dorpen van niet groter dan 6 kilometer, “zodat de maximaal af te leggen afstand voor het bezoek aan de kerk door bejaarden, aan de school door jonge kinderen en aan verenigingen voor de vrouwen der landarbeiders niet groter dan 3 kilometer wordt”. De maximale omvang van de dorpen werd gesteld op 3500 inwoners, een omvang waarbij de “persoonlijke sfeer” van de gezinnen kon blijven gehandhaafd. Rekening werd gehouden met gemiddeld 5 kinderen per gezin.

Aanvankelijk was gekozen voor drie dorpen: Slootdorp, Middenmeer en Wieringerwerf, min of meer centraal gelegen in de polder. Als de behoefte zich daarvoor voordeed konden ook dorpen meer naar de polderrand worden gesticht. Als zodanig is Kreileroord pas in de vijftiger jaren van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht.

Elk dorpsplan besloeg ca. 40 ha, bestemd voor woningbouw. De rest was bestemd voor kerken en scholen, wegen c.a., overige voorzieningen, industrieterrein en bos-aanplant.

Alle dorpen werden gesitueerd op kruisingen van kanalen en wegen en hebben een vergelijkbare ruimtelijke opzet. Min of meer centraal in elk dorp bevindt zich een brinkachtige open groene ruimte, waardoorheen de doorgaande hoofdweg van het dorp is geprojecteerd. Rondom deze open ruimte zijn de winkels en de medische, sociale en maatschappelijke voorzieningen gelegen.

De woonbuurten kenmerken zich door een heldere verkaveling met veelal rijenhuizen (voor "landarbeiders"). De woningen zijn beperkt van omvang, maar liggen vaak op diepe kavels, waardoor de opzet van de dorpen toch ruim is. Ook de aanwezigheid van openbaar groen draagt hieraan bij.

2.3 De kern Kreileroord

Kreileroord is met ongeveer 600 inwoners het kleinste dorp van Wieringermeer en ligt net ten oosten van Wieringerwerf. De plaatsnaam van het dorp is een duidelijke verwijzing naar het 'Creiler Woud'.

Het dorp werd gebouwd ten behoeve van de huisvesting van landarbeiders. In het stedenbouwkundig plan voor het dorp was ruimte voor 340 woningen, waarmee het inwoneraantal werd geschat op ca. 1350 inwoners. Vanwege de verregaande mechanisatie liep het aantal landarbeiders hard terug. Het dorp heeft daarom nooit de geplande grootte bereikt. Deze geringe dynamiek heeft er wel toe geleid dat de oorspronkelijke ruimtelijke opzet van het dorp nu nog duidelijk aanwezig is, en dat Kreileroord in dit opzicht kan doorgaan als een typerend voorbeeld is voor een Wieringermeers dorp.

Het dorp is gebouwd op de kruising van de Oosterterpweg en de Kwelweg. De Kwelweg gaat over in de Korenstraat, en vormt de hoofdroute door het dorp. Het zwaartepunt van het dorp bevindt zich oostelijk van de Korenstraat, in de vorm van een tweetal woonbuurten en enkele bedrijfslocaties. In het noorden liggen een plantsoen/groenvoorziening en een sportcomplex met recent daarbij gerealiseerde accommodatie annex cultureel centrum.

De woonbuurten bestaan hoofdzakelijk uit eengezinsrijenhuizen (6 tot 8 woningen aaneen) op smalle, diepe kavels. De woningen hebben een voortuintje en een achterpad.

Aan de Korenstraat (-hof) bevinden zich enkele vrijstaande woningen, en in het noorden van het dorp, aan de Tuinbouwstraat en de Bollenstraat zijn en wordt een beperkt aantal vrijstaande woningen gerealiseerd.

Afgezien van deze recente nieuwbouw zijn de buurten gedateerd. In een aantal gevallen is woninguitbreiding gerealiseerd door middel van een dakopbouw of dakkapellen. Maar als geheel heeft het straatbeeld nog altijd de sfeer en uitstraling van het oorspronkelijke ontwerp, een eenvoudige, heldere en, ondanks de kleinschaligheid, ook ruime opzet, met een bescheiden architectuur van de woningen.

De woonbuurten worden vanaf de Korenstraat ontsloten door de Tuinbouwstraat en de Klaverstraat. De Klaverstraat is tevens de ontsluitingsweg voor de bedrijfsterreinen, die een deel van het dorp aan de oostkant begrenzen. Ook bevindt zich aan die zijde van het dorp een woonwagenlocatie met zeven standplaatsen, te bereiken vanaf de Tuinbouwstraat.

Parkeren vindt plaats op de openbare weg, langs de Korenstraat en de Klaverweg zijn parkeerhavens aangelegd.

Op het kruispunt van de Korenstraat en de Klaverstraat bevonden zich oorspronkelijk enkele winkels. Een echt centrum is nooit tot ontwikkeling gekomen.

De bedrijven zijn kleinschalig en divers van aard. Naast dienstverlening, opslag en een groothandel is er een agrarisch handels- en hulpbedrijf (Landbouwstraat). In een aantal garageboxen aan de Klaverstraat vindt, al dan niet bedrijfsmatig, opslag plaats.

3

Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. uitsluitend beleid of beleidsuitspraken die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Korte puntsgewijze samenvatting.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Het vigerend rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is met name te vinden in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

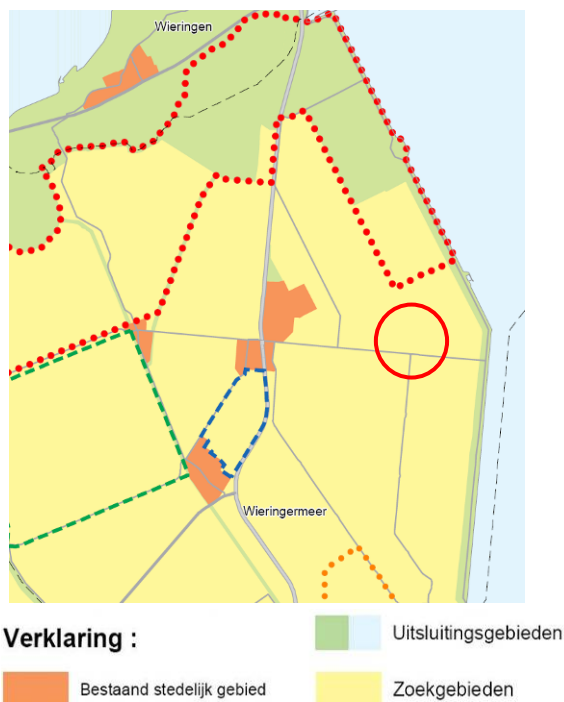
Met name het beleid over steden, dorpen en bereikbaarheid is voor de kernen van Wieringermeer van belang. In het ruimtelijk rijksbeleid is voor het bestaande bebouwd gebied een minimaal gewenste basiskwaliteit opgesteld. Deze is gebaseerd op enkele pijlers, waarvan de volgende relevant zijn voor dit bestemmingsplan: borging van de kwaliteit van de economische en stedelijke netwerken en borging van milieukwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding en cultuurhistorische waarden. De betekenis van deze borging van de basiskwaliteit ligt in de toetsing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan de gevolgen op natuur, milieu, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische en archeologische aspecten.

3.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is in de 'Provinciale Ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009' opgenomen. De verordening geeft algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

De regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004) en de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk beleid(2002). Er is nadrukkelijk geen nieuw beleid in de verordening opgenomen.

Kreileroord is aangewezen als "zoekgebied". In het Ontwikkelingsbeeld zijn incidentele bedrijfsvestigingen, kleine kernen of een cluster van woningen niet aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Hier is het beleid voor het landelijk gebied van toepassing. Vigerend beleid in kleine kernen worden gerespecteerd.



afbeelding 4: uitsnede overzichtskaart Planologisch beleidskader 2004-2014

De mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet op voorhand aan te geven, maar dienen kleinschalig van aard te zijn en worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 (2006)

De gemeenten Anna Paulowna, Den Helder, Harenkarspel, Niedorp, Texel, Schagen, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe hebben samen de "Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015" opgesteld (vastgesteld op 15 mei 2006). De visie verwoordt de woonbehoeften van de negen gemeenten in de Kop van Noord-Holland. De Kop (en ook Wieringermeer) bezit waardevolle kwaliteiten als rust, ruimte, betrokkenheid, groen en water. Het behoud van deze waarden voor nu en de toekomst is uitgangspunt bij nieuwe woningbouw. Er is voor de regio gekozen om de groei in kwaliteit en identiteit voorop te stellen voor groei in kwantiteit.

Voor de gemeente Wieringermeer is voor de periode tot 2015 een autonome woningbehoefte van 415 woningen. In de woonvisie is aangegeven dat in Wieringermeer 700 woningen dienen te worden gebouwd voor de periode 2005-2015¹. Dit betekent een groei van 14% ten opzichte van de bestaande voorraad². Deze woningbouwopgave wordt voor 98% buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dit komt omdat in deze berekening ook de plannen voor het Wieringerrandmeer zijn opgenomen.

Voor het bestaand bebouwd gebied ligt de opgave meer in de herstructurering van de bestaande voorraad. Het gaat om herstructurering in verschillende vormen, zoals sloop-nieuwbouw, grootschalig onderhoud of herbestemming van gebouwen tot woningen (bijv. scholen, bedrijven). Binnen Kreileroord zijn enkele inbreidingslocaties en is voor de voormalige winkelstrip aan de Klaverstraat de uitwisseling tussen wonen en detailhandel mogelijk. Er vinden geen grootschalige ontwikkelingen plaats.

3.3.2 Regionale visie bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland (2007)

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economische structuur van de Noord-Hollandse regio's. Voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland heeft de provincie o.a. de locatie Robbenplaat II in de gemeente Wieringermeer aangewezen, waar ongeveer 60% van de planningsopgave aan nieuw bedrijfsoppervlak dient te worden geacommodeerd. Voor de overige 40% is aan de regio de ruimte gegeven om de invulling ter hand te nemen. Om hieraan sturing te geven heeft het gewest Kop van Noord-Holland de 'Regionale visie bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland' geschreven (maart 2007).

3.3.3 Vigerend beleid HHNK

Er zijn voor het bestemmingsplan Kreileroord drie beleidsdocumenten van toepassing van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, namelijk:

- *Waterbeheersplan 3 (WBP3) 2007-2009*
In dit waterbeheersplan is het beleid vastgelegd voor het beheer van de circa 20.000 kilometer sloten en vaarten en 534 kilometer boezemkanaal waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. Doel van het WBP3 is dat het water, de waterbodem en de oevers in hun onderlinge samenhang worden bekeken en benaderd. Het betekent ook dat via een gebiedsgerichte benade-

¹ Uit tabel 4.1. Toevoegingen aan de woningvoorraad 2005-2015 per gemeente in de Kop

² Uit tabel 4.2: Omvang huidige woningvoorraad, 1-1-2005 ten opzichte van groei voorraad

ring de belangen worden meegewogen van alle functies die in het gebied aanwezig zijn.

- *De Keur 2006*
In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur 2006 wordt gehouden, zal het hoogheemraadschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.
- *Beleidsregels Keurontheffingen 2007*
Voor de in de Keur 2006 beschreven regels kan ook ontheffing verleend worden. Om dit in goede banen te kunnen te leiden is het document 'Beleidsregels Keurontheffingen 2007' opgesteld. De beleidsregels zijn van belang bij de onderbouwing van besluiten, vooral bij veel voorkomende vergelijkbare situaties. Door aan te geven langs welke weg een besluit wordt genomen en/of welke factoren in de afweging worden meegenomen en op welke wijze, zorgen beleidsregels voor transparantie van besluitvorming.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Wieringermeer (2006)

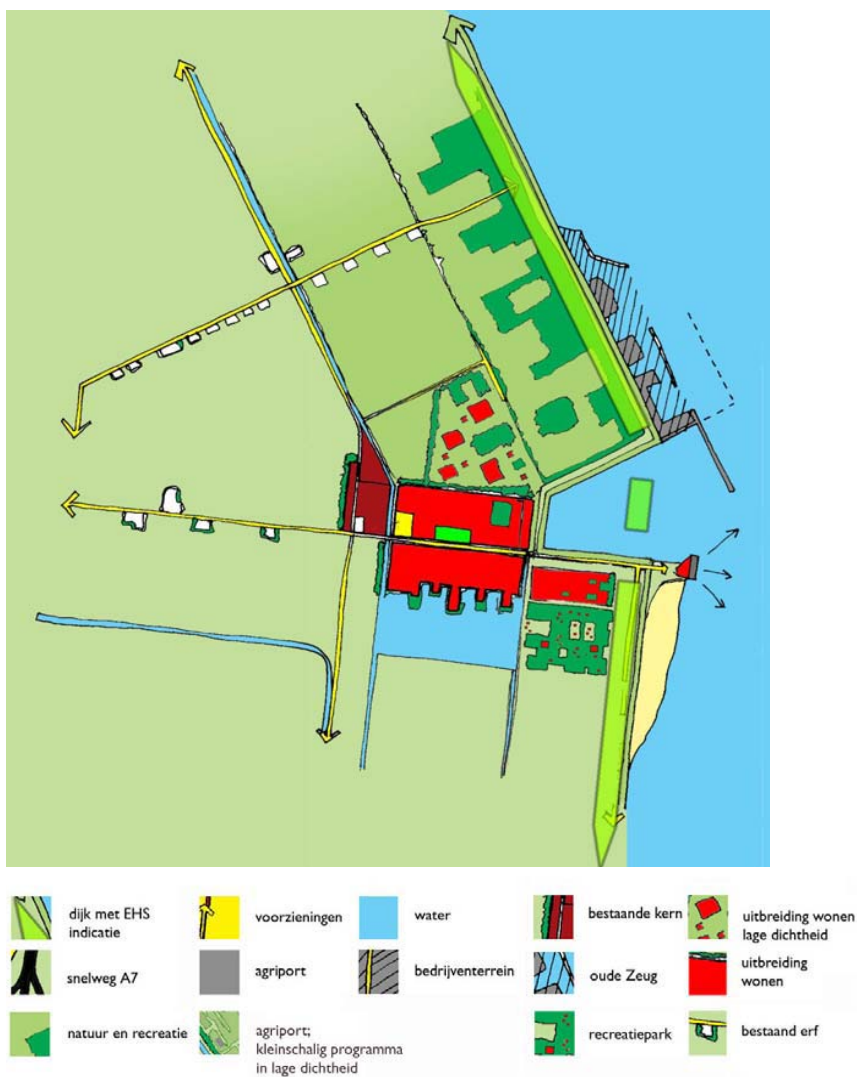
In de Structuurvisie 'Wieringermeer... De ontbrekende schakel?', opgesteld in 2002, zijn de gemeentelijke ambities ten aanzien van de groei van de gemeente weergegeven. Deze ambities en een ruimtelijke vertaling zijn nader vormgegeven in het Structuurplan Wieringermeer. Het Structuurplan heeft juridisch gezien betrekking op de periode 2006-2016. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar 2026.

De gemeente Wieringermeer formuleert in het Structuurplan diverse ambities en doelen op de onderdelen werkgelegenheid, woningvoorraad, voorzieningendraagvlak, duurzaamheid, natuurontwikkeling en de ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit van de polder.

Kreileroord

Bij Kreileroord worden een aantal nieuwe ontwikkelingen gecombineerd om de uitbreiding van Kreileroord mogelijk te maken. Aan de IJsselmeerkust ligt een attractie voor de hele polder. Een jachthaven en een IJsselmeerstrand. Hierdoor komt Kreileroord aan een 'doorgaande' route te liggen en de uitbreiding van de Oude Zeug wordt mogelijk. Binnendijs wordt ten zuiden van Kreileroord het waterrijke gebied aangelegd. De uitbreiding van Kreileroord (1.200 woningen) komt op een bijzondere locatie tussen het waterrijke gebied en de haven te liggen. Bij de haven is ruimte voor een 'landmark', bijvoorbeeld in de vorm van een woontoren.

Tussen het waterrijke gebied en de dijk en het IJsselmeerstrand is de ontwikkeling van recreatieparken mogelijk. Tussen Kreileroord en het Robbenoordbos komt een zone waarin landbouw plaats gaat maken voor natuurontwikkeling. Dit is een belangrijke natuurontwikkeling die noodzakelijk is vanwege de uitbreiding van de woon- en werkgebieden. Dit zal plaatsvinden binnen de huidige verkavelingsstructuur.



afbeelding 5: Kreileroord in structuurplan

3.4.2 Woonplan Wieringermeer (2006)

Het Woonplan is een uitwerking van het Structuurplan. In het Structuurplan zijn de aantallen woningen en de locaties vastgelegd. In het Woonplan wordt de kwantitatieve woningbouwopgave verder ingevuld naar woningtypologie, eigendom en prijsklasse. Verder komen diverse doelgroepen aan bod, waaronder starters op de woningmarkt en ouderen.

Het Woonplan dient als basis om de woonambities uit het Structuurplan in te vullen, zowel op het gebied van herstructurering en inbreiding als uitbreiding. Bovendien biedt het de kaders voor de invulling van inbreidingslocaties in de kernen en de komende herstructureringopgaven, zoals in Wieringerwerf. En tenslotte is het Woonplan het vertrekpunt voor prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het Woonplan beschrijft zo nauwkeurig mogelijk de gewenste woningprogramma's voor de vier woonkernen: Wieringerwerf, Middenmeer, Slootdorp en Kreileroord, voor de periode van 10 jaar. Maar de kaders van het Woonplan moeten vervolgens ook voldoende ruimte bieden om de ontwikkelingen in de woningmarkt te kunnen volgen. Het uiteindelijke woonprogramma is daarom richtinggevend en niet vaststaand.

Slootdorp en Kreileroord

In de kleinere kernen, Slootdorp en Kreileroord, worden meer betaalbare en dure woningen gebouwd (80%) en meer vrije kavels uitgegeven (45%). Er wordt relatief minder ingezet op huurwoningen (25%) en kleinschalige woningbouw met 24-uurs zorg. Om ervoor te zorgen dat er geen tweedeling ontstaat tussen grote en kleine kernen is het belangrijk om ook een belangrijk deel van de nieuwbouw te realiseren in de huur (25%) en goedkope koopsector (20%). Bovendien is 30% van de nieuwbouw levensloop bestendig. In dit bestemmingsplan wordt op een aantal locaties voorzien in bebouwing in het kader van de herstructureringsopgave binnen de bestaande kern.

3.4.3 Gemeentelijk rioleringsplan 2005-2009

In het gemeentelijk rioleringsplan is de huidige situatie omschreven en zijn doelen gesteld voor de toekomst. Daarbij is aangegeven waar knelpunten zijn om deze doelen te verwezenlijken. Ook zijn de functionele eisen gegeven die aan het rioleringsstelsel worden gesteld bij nieuwe ruimtelijke plannen.

Een van de belangrijkste knelpunten is het capaciteitsprobleem van het rioleringsstelsel en de zuiveringsinstallatie. In de gemeente Wieringermeer is het rioleringsstelsel grotendeels een gemengd systeem, wat inhoudt dat zowel vuil water als relatief schoon hemelwater door het riool gaat. Bij zware regenval kan een teveel aan water op oppervlaktewater worden gestort. De wens van de gemeente is om toe te werken naar een gescheiden stelsel. Hierdoor kan het hemelwater worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Daarom dient bij nieuwbouw een gescheiden stelsel te worden aangelegd.

3.4.4 Beleid aan-huis-verbonden beroepen en (kleinschalige) bedrijven (2007)

Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 23 januari 2007 beleidsregels omtrent aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijven vastgesteld. De vestiging van vrije beroepen en bepaalde overige beroepen en bedrijven worden in deze visie in overeenstemming met de woonfunctie geacht, zolang aan de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden is voldaan. De regels zijn in dit bestemmingsplan ingepast.

3.4.5 Beleid perifere detailhandel op bedrijventerreinen (2000)

De gemeenteraad heeft op 24 februari 2000 beleidsregels omtrent perifere detailhandel op bedrijventerreinen vastgesteld. Uitgangspunt is dat op de bedrijfslocaties in Kreileroord, behoudens de bestaande bedrijven, geen nieuwe perifere detailhandel wordt toegelaten vanwege het kleinschalige karakter van de locaties en de ontsluiting ervan. De enige uitzondering kan worden gemaakt voor een bestaand lokaal bedrijf dat vanwege ruimtegebrek of vanwege andere ruimtelijke of milieuhygiënische redenen wil verplaatsen uit de betreffende dorpskern richting Middenmeer of Wieringerwerf. Deze bedrijven dienen te voldoen aan de vestigingsvoorwaarden zoals die voor de bedrijventerreinen van Middenmeer en Wieringerwerf zijn bepaald. In Kreileroord wordt geen perifere detailhandel toegelaten.

3.4.6 Beleid inzake voorzieningen binnen de dorpen (handboek 2007)

De gemeente acht het wenselijk dat het voorzieningenniveau binnen de dorpen op peil blijft. De aanwezigheid van voorzieningen vergroot immers de leefbaarheid binnen de dorpen. Bij voorzieningen moet gedacht worden aan kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst van de VNG 2007, niet zijnde opslagen en installaties), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, detailhandel en horeca. Met uitzondering van horeca zijn deze functies, samen met de woonfunctie, vrij uitwisselbaar binnen de kernen van de dorpen alsmede langs de ontsluitingswegen van de dorpen.

Horeca en detailhandel zijn vanwege het mogelijk belastende karakter alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven begrenzing.

In Kreileroord is aan de percelen Klaverstraat 1, 3, 5 en 7 de ruimte geboden voor enige detailhandel en specifiek voor het perceel Klaverstraat 3 is een mogelijkheid voor een lichte vorm van horeca in de vorm van een snackbar opgenomen.

3.4.7 Beleid inzake woningen binnen de dorpen: hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (handboek 2007)

Binnen de gemeente gelden per dorp en binnen de dorpen verschillende regelingen voor het bouwen van woningen en de daarbij behorende onderschikte bebouwing. De gemeente acht dit ongewenst met het oog op de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid voor de inwoners van de gemeente. Bovendien voldoet in een aantal gevallen de regeling niet meer aan de eisen van de tijd. Om die reden is een eenduidige regeling opgesteld voor het bouwen van woningen en ondergeschikte bebouwing die bovendien voldoet aan de eisen uit bijvoorbeeld het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Met het opstellen van dit bestemmingsplan is deze regeling gevolgd.

3.4.8 Beleidsvisie Externe Veiligheid Wieringermeer 2008-2011 (2008)

In de beleidsvisie Externe Veiligheid is een beeld geschetst hoe de gemeente Wieringermeer in de periode 2008 t/m 2011 omgaat met externe veiligheid. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wieringen en de veiligheidsregio en is gebaseerd op de uitgangspunten van de Provincie Noord-Holland.

De gemeente Wieringermeer hanteert voor wat betreft externe veiligheid de visie dat de risico's waarbinnen burgers binnen de gemeente Wieringermeer worden blootgesteld tot een acceptabel risico worden beperkt.

In hoofdstuk 4 van de Beleidsvisie zijn enkele beleidskeuzen opgenomen die gericht zijn op nieuwe ruimtelijke plannen. De volgende punten worden hierbij van belang geacht:

- Ruimtelijke plannen worden zodanig ingericht dat nieuwe risicovolle activiteiten en nieuw geplande kwetsbare objecten niet leiden tot overschrijding van risiconormen.
- Voor bestaande risicovolle activiteiten worden de risico 's conform het Besluit Externe Veiligheid Inrichting (BEVI) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, aan de landelijke normen getoetst en vastgelegd in de Wet milieubeheervergunningen, het risicoregister, de risicokaart en de daarop van kracht zijnde bestemmingsplannen.
- Buisleidingenstroken bepalen en vastleggen in bestemmingsplannen.
- Leg risicocontouren en de gewenste veiligheidssituatie ruimtelijk vast. Voor een specifieke hinderbron zal een aanduiding op de plankaart worden opgenomen. Terwijl in een bij het bestemmingsplan behorende belemmeringskaart (onderdeel van de toelichting) de specifieke risicocontour zal worden opgenomen.

De specifieke aspecten ten aanzien van het thema externe veiligheid binnen het plangebied worden verder behandeld in paragraaf 4.6.

4

Planologische randvoorwaarden

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten. Daarbij komen de onderstaande aspecten aan de orde. Eventueel uitgevoerde onderzoeken zijn ook in dit hoofdstuk samengevat.

4.1 Wegverkeerslawaaï

Bestaande situatie

Volgens de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen en spoorwegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige functies zoals “wonen” geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde. Voor wegen ligt de voorkeursgrenswaarde op 48 dB. Onder voorwaarden kan er een hogere grenswaarde worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt hebben geen onderzoekszone. Hier gelden, met betrekking tot wegverkeerslawaaï, geen beperkingen voor woningbouw.

Voor de wegen in de bebouwde kom van Kreileroord geldt een 30 km/u regime. Er geldt dan ook geen onderzoekszone ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh). Op de Oosterterpweg geldt 60 km/u als maximumsnelheid. Deze weg bezit wel een onderzoekszone, maar binnen deze zone vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

Nieuwe situaties

In het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkellocaties opgenomen. De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij nieuwe situaties langs wegen of bij aanleg of reconstructie van wegen een geluidsonderzoek dient te worden verricht. Van een nieuwe situatie is onder andere sprake bij de bouw van woningen of bij functiewijziging naar een geluidsgevoelige bestemming.

Resultaat onderzoek

Uit akoestisch onderzoek (zie bijlage 1 bij de toelichting) is gebleken dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan, met uitzondering van twee waarnemingenpunten als gevolg van het verkeer op de Klaverstraat. De Klaverstraat is een 30 km/u-weg en daarmee bestaat er vanuit de Wet geluidhinder geen verplichting tot het treffen van maatregelen indien de norm wordt overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met maximaal 2 dB wordt overschreden. De voornaamste oorzaak hiervan is dat de weg is voorzien van een klinkerverharding. Eventuele maatregelen, zoals de weg voorzien van een ander wegdek, vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Er is geen strijdigheid tussen het bestemmingsplan en de Wet geluidhinder.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan industrielawaai te worden besteed.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bedrijfslocaties. Bedrijven moeten vanwege hun mogelijk hinderveroorzakende functioneren, rekening houden met gevoelige objecten zoals woningen, scholen of ziekenhuizen, maar ook natuur of het buitengebied is als gevoelig te betitelen. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de bescherming van het nabijgelegen woonklimaat van belang. Met de bescherming van woningen is in dit plan terdege rekening gehouden. Allereerst is de maximale intensiteit van de bedrijfslocaties ingeperkt door in het geheel geen zware bedrijven toe te

staan. Daarnaast wordt de intensiteit van de bedrijfslocaties verder begrensd door geen hoge bouwwerken of grote bouwwerken toe te staan.

Door het opnemen van een maximaal toegestane milieucategorie bedrijven wordt er voor gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet milieuhinderlijk wordt voor woningen. De categorieën die in dit plan zijn opgenomen zijn geënt op de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering (2007)' van de VNG. Aan de hand van een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (ook gebaseerd op de publicatie van de VNG) wordt een lijst van bedrijven gegeven die binnen het plangebied toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot woonbebouwing.

Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-uitgave is zes, waarbij de categorieën 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt. Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. Die grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

Milieucategorie 1	Minimale afstand 0 en 10 m
Milieucategorie 2	Minimale afstand 30 m
Milieucategorie 3	Minimale afstand 50 en 100 m
Milieucategorie 4	Minimale afstand 200 en 300 m
Milieucategorie 5	Minimale afstand 500, 700 en 1.000 m
Milieucategorie 6	Minimale afstand 1.500 m

Op de bedrijfslocaties is zware industrie niet gepast vanwege de nabij gelegen woningen. In dit plan zijn de toegestane milieucategorieën beperkt tot 1 en 2. Dit betekent dat bedrijven en instellingen in de milieucategorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor bij het bepalen van de toelaatbaarheid van bedrijven in combinatie met de aanwezige gevoelige bestemmingen, slechts de bestaande situatie van belang is. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven, die gezien hun categorie te dicht bij woningen zijn gelegen, overeenkomstig het huidige gebruik zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" verder van de woningen af dienen te zijn gesitueerd. De in de brochure vermelde afstandsmaten zijn indicatief van aard. Gelet op de bestaande vermenging van wonen en werken binnen de kern van Kreileroord wordt de huidige categorisering als aanvaardbaar beschouwd.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Het wordt verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Tijdens de voorbereiding van ruimtelijke ordeningsplannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk. Wijziging van de plannen of een archeologievriendelijke aanpak voorkomt de versterking van belangrijke bodemvondsten. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd. Overigens blijven verstoringen van minder dan 100 m² buiten de reikwijdte van de wet.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart uitgebracht. De Cultuurhistorische Waardenkaart biedt uitgebreide informatie die in de planvorming en de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt kan worden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn deze waarden per gemeente in drie verschillende categorieën aangegeven: geografisch, archeologisch en bouwkundig waardevol.

Bouwkundige waarden

De gehele dorpskern Kreileroord is aangewezen als 'van hoge waarde'. Kreileroord is een van de geplande nederzettingen binnen het stedenbouwkundige concept van de Wieringermeer. Het dorp is echter pas in 1957 gerealiseerd.

Geografische waarden

De regelmatige verkaveling is zeer kenmerkend voor de landschapsgenese van de Wieringermeerpolder en is goed herkenbaar. Er bestaat een genetische samenhang tussen de verkaveling, de dijken, watergangen en het wegenpatroon in de polder. De verkaveling is aangewezen als 'van hoge waarde' en het wegen- en afwateringspatroon is 'van zeer hoge waarde'. Het gaat dan om de Hooge en Lage Kwelvaart en de Oosterterpweg en Noorder- en Zuiderkwelweg.

Archeologische waarden

Binnen Kreileroord zijn op de waardenkaart geen archeologische waarden aangewezen. Wel is een perceel aan de Oosterterpweg aangewezen als 'van waarde'. Op dit terrein bevindt zich een keileemopduiking met daarop een podzol en mogelijk sporen van bewoning uit verschillende perioden (Paleolithicum - Romeinse tijd).

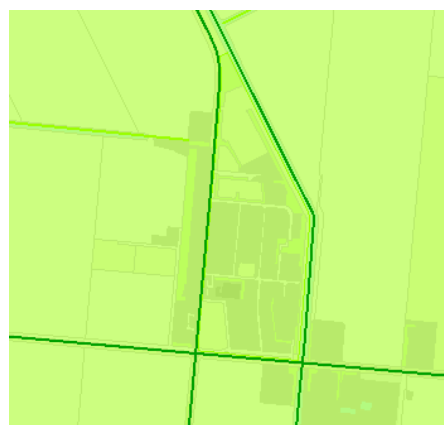
Conclusie voor bestemmingsplan

Wanneer binnen de als waardevol aangewezen gebieden nieuwbouwonontwikkelingen plaatsvinden, dienen deze met de cultuurhistorische waarden rekening te houden. Voor wat betreft de bouwkundige waarde, betreft het de opzet van het oorspronkelijke Kreileroord in haar geheel als dorpskern. Interne wijzigingen in de structuur, mits ze niet de hoofdopzet aantasten zijn goed mogelijk. Voor wat betreft de geografische waarden, ligt deze in de hoofdlijnen van de weg- en waterstructuur. De in het bestemmingsplan opgenomen plannen tasten deze niet aan.

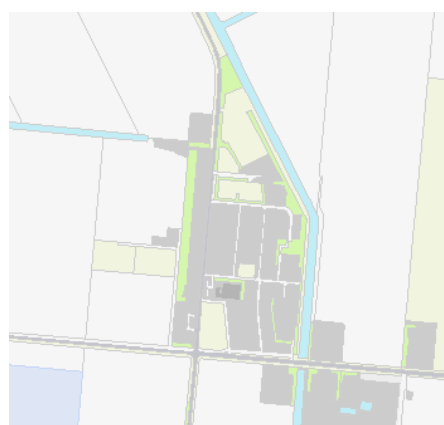
Vanwege het ontbreken van archeologisch waardevolle terreinen in Kreileroord, is het niet noodzakelijk geacht om voor nieuwe ontwikkelingen binnen de dorpskern archeologisch onderzoek uit te voeren. De aandacht kan beter worden besteed aan gebieden waar een hogere trefkans aanwezig is.



afbeelding 6: Bouwkundige waarden



afbeelding 7: geografische waarden



afbeelding 8: archeologische waarden

4.4 Ecologie

Kreileroord is een bestaande dorpskern. Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen/ actualiseren van de bestaande situatie en rechten. Ingrijpende nieuwe ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan niet voorzien. Een flora en fauna onderzoek heeft daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet plaatsgevonden. Uiteraard zullen toekomstige (incidentele) bouwinitiatieven worden getoetst aan de eisen die Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet daaraan stellen.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet Luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

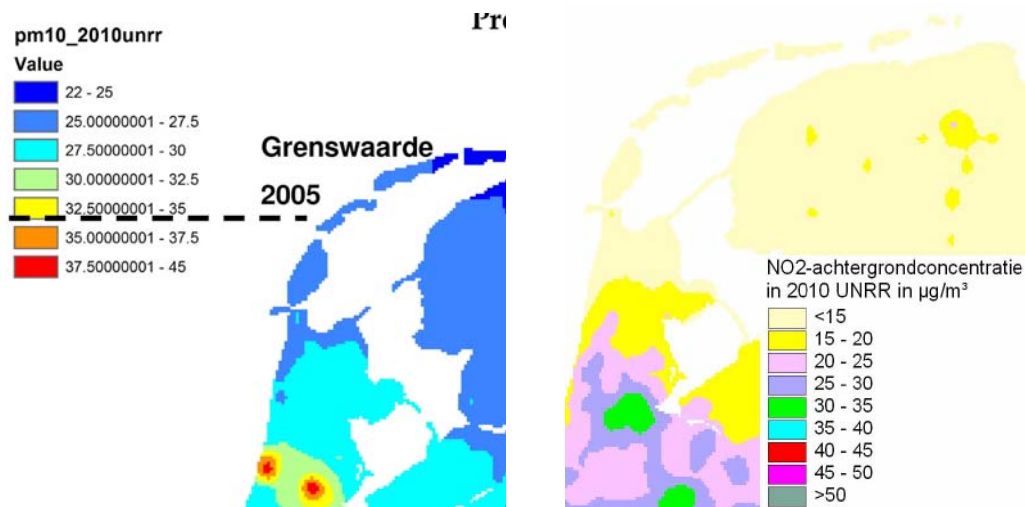
De Wet luchtkwaliteit voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Woningbouwlocaties, ontsloten door één weg, met netto niet meer dan 500 woningen worden volgens artikel 3B.2 van de Regeling NIBM aangemerkt als zijnde 'niet in betekende mate'.

Beschrijving achtergrondconcentraties

Voor de huidige achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) is het Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Noord-Holland geraadpleegd. In het provinciaal actieplan is voor de provincie Noord-Holland een prognose berekend voor de achtergrondconcentratie van beide stoffen. Deze prognose voor het jaar 2010 heeft het volgende beeld opgeleverd:



afbeelding 9: prognose achtergrondconcentratie PM10(links) en NO2 (rechts) in Nederland in 2010

Van bovenstaande afbeelding is af te lezen dat voor Wieringermeer de achtergrondconcentratie fijn stof in 2010 tussen de 25 en 30 µg/m³ zal schommelen en de achtergrondconcentratie stikstof kleiner dan 15 µg/m³ zal bedragen.

Voor de gemeente Wieringermeer is de aftrek ten aanzien van natuurlijke bronnen 6 µg/m³ en mogelijke overschrijding van de vierentwintig-uurgemiddelde grenswaarde dient met 6 dagen te worden verminderd.

Nieuwe ontwikkelingen

De binnen het bestemmingsplangebied opgenomen ontwikkelingen zijn van een dusdanig kleine schaal (<500 woningen) dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

In de directe omgeving zijn geen bronnen aanwezig die de externe veiligheid kunnen aantasten. Binnen het plangebied zijn geen bedrijven of verbindingen aanwezig met een risicocontour. Ook valt het projectgebied niet binnen enige risicocontour van bedrijf, verbinding of leiding uit de omgeving. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicovolle bedrijven.

4.7 Water

Beleid

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid (waaronder: Europese Kaderrichtlijn Water, Nota 'Anders omgaan met water', Startovereenkomst 'Waterbeheer 21^e eeuw', Nationaal Bestuursakkoord Water en de Vierde Nota Waterhuishouding) is voor ruimtelijke plannen een watertoets verplicht. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten

Op deze gronden is de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van toepassing.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De Kwelvaart is buiten het plangebied gehouden. Binnen de bestemming “Groen”, “Wonen” en “Verkeer” is de aanleg van water mogelijk gemaakt.

Het regen- en rioolwater wordt op dit moment ongescheiden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Wieringerwerf. De gemeente streeft naar een scheiding van de twee waterstelsels. Bij de nieuwbouw die in Kreileroord plaatsvindt, wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hierdoor kan het hemelwater worden afgekoppeld van het rioolstelsel.

4.8 Kabels, leidingen en straalpaden

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen een plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels, leidingen en straalpaden. In en rond Kreileroord zijn deze niet aanwezig.

5

De bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke bestemmingen.

Ook wordt in dit hoofdstuk de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan aangegeven. En wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde systematiek.

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Het plan geeft actuele regels voor bebouwing en gebruik waarbij de bestaande situatie met de daarbij behorende rechten uitgangspunt was. Voor zover uitvoering van het bestemmingsplan een gemeentelijke taak is, ligt deze vooral op het vlak van beheer en handhaving van de regelingen.

Bij het opstellen van de bestemmingen en de regels zijn een zo eenvoudig en overzichtelijk mogelijke indeling en redactie nagestreefd. Voorts is het aantal regels van een bestemming beperkt en zijn deze regels, waar mogelijk, ruim geformuleerd. De inhoud en de methodiek zijn volgens “De Standaard vergelijkbare bestemmingplannen” (SVBP 2008), de landelijke standaard voor het digitaal uitwisselbare en raadpleegbare plan.

In het plan zijn enkele ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan. Indien burgemeester en wethouders het voornemen hebben gebruik te maken van hun ontheffingsbevoegdheid wordt het voornemen om een ontheffing te verlenen gepubliceerd waarna het ontwerp van het besluit twee weken ter inzage ligt gedurende welke termijn zienswijzen schriftelijk naar voren kunnen worden gebracht.

De regels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, waarin onder meer de begripsbepalingen, dat wil zeggen wat in dit hoofdstuk onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Daarnaast zijn de meetregels opgenomen, waarin de wijze van meten die in dit plan moet worden gehanteerd, is aangegeven.
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, waarin de op de kaart aan de gronden gegeven bestemmingen zijn verklaard, is bepaald waarvoor deze mogen worden gebruikt, wat hierop mag worden gebouwd en in welke vorm.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, zoals de algemene ontheffingsbevoegdheid en procedureregels die daarbij gelden. Tevens is een algemene gebruiksregel opgenomen met de gebruiksontheffing voor het meest doelmatig gebruik.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregel.

Naast de bestemmingsplanregeling gelden nog (vele) andere wettelijke regelingen voor het gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan blijft staan en van toepassing is. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Een en ander betekent in de praktijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bezien dient te worden in hoeverre er ruimtelijk relevante wetgeving is, die van invloed kan zijn op de inrichting van het bestemmingsplan. Het kan daarbij ook zo zijn dat een bepaalde handeling, hoewel het bestemmingsplan deze handeling toelaat, op grond

van deze wetgeving niet toelaatbaar is of dat voor die handeling eerst nog een ontheffing noodzakelijk is.

In het plangebied zijn 7 bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

5.2 De bestemmingen

Bedrijventerrein (B) artikel 3

Deze bestemming omvat de bestaande bedrijven. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, die geheel mogen worden bebouwd, met dien verstande dat ieder bedrijf moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte en laden en lossen ook plaats vindt op eigen terrein. Dit is dus zowel mogelijk binnen als buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is, behalve voor parkeren en laden en lossen, verder ruimte voor verharding, ontsluiting, manoeuvreren of voor groenvoorziening. Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

In de bestemmingsregel is gebruik gemaakt van de zoneringsmethodiek van "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2007), om de milieubelasting op de omgeving vanwege de bedrijven binnen aanvaardbare normen te houden zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 uit de bij de regels behorende bijlage A "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dit zijn bedrijven die voor wat betreft geluidproductie, verkeersaantrekkende werking, gevaar, stof e.d. in de onmiddellijke nabijheid van woningen kunnen worden geplaatst. Hierbij is rekening gehouden met de overwegende woonfunctie van de kern. Risicovolle bedrijven zijn uitgesloten.

Bedrijfsfuncties, die niet in de lijst worden genoemd maar die qua milieu-uitstoot vergelijkbaar zijn met de toegelaten bedrijven, kunnen ook bij recht worden toegestaan. Een specifiek milieuraapport zal in zo'n geval moeten aantonen dat zo'n bedrijf voldoet aan maximaal categorie 2.

Ontheffing kan worden verleend door Burgemeester en wethouders voor bedrijven uit ten hoogste één categorie hoger mits het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorieën.

Groen (G) artikel 4

Binnen deze bestemming zijn de grotere groenelementen opgenomen waarbinnen ook mogelijkheden voor paden, speelvoorzieningen en water zijn geregeld.

Maatschappelijk (M) artikel 5

Het gebouw aan de Bollenstraat waarin verschillende maatschappelijke en sportieve functies worden gecombineerd heeft deze bestemming. Binnen het bouwvlak mag worden gebouwd conform de regels zoals die staan opgenomen op de verbeelding. Buiten het bouwvlak is ruimte voor verharding, ontsluiting, parkeren, manoeuvreren en speel- en groenvoorziening.

Sport (S) artikel 6

Het bestaande voetbalveld inclusief bij-veld gelegen aan de Bollenstraat/Korenstraat is aangewezen als "Sport". Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De kleedkamers en kantine zijn opgenomen in het naastgelegen Multi Functioneel Centrum.

Verkeer (V) artikel 7

Hoofdverkeersontsluitingen hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. Andere straten en paden zijn opgenomen in een van de andere voorkomende bestemmingen, met name in de woonbestemming. Binnen de bestemming mogen gebouwen (abri's) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen (W) artikel 8

De bestemming "Wonen" is een ruim opgestelde regeling waarbinnen alle bestaande woningen vallen maar ook tuinen, erven, wegen, nutsvoorzieningen en parkeren. Ter plaatse van de Klaverstraat is de mogelijkheid opgenomen voor het vestigen van detailhandel en een laagdrempelige horecavoorziening (snackbar). De woonwagendstandplaatsen aan de Tuinbouwstraat vallen ook onder de bestemming "Wonen".

De huidige hoogte, goothoogte, dakhelling, kapvorm, ligging en inhoud van de hoofdgebouwen, zoals deze zijn gerealiseerd ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, gelden als toegestane bebouwingsmogelijkheden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor uitbreidingen over meerdere woonlagen bij vrijstaande woningen tot een maximum breedte of diepte van 3 meter.

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen geldt een ruime regeling waarbinnen rekening is gehouden met een goede verhouding tussen bebouwde en onbebouwde delen van een perceel.

Beroep of bedrijf aan huis wordt toegestaan tot een oppervlakte van 1/3 van de woning, inclusief aan-, uit en bijgebouwen met een maximum van 75 m².

Ten behoeve van bestaande situaties die afwijken van de in de bestemmingsregel opgenomen maten, percentages etc. geldt dat de bestaande bebouwing als maximaal toegestane maat of bebouwingspercentage mag worden aangehouden.

Wonen 1 (W1) artikel 9

Enkele locaties binnen de kern zijn aangewezen voor het realiseren van nieuwe woningen. Aangezien het hier niet gaat om bestaande bebouwing is de woonbestemming uit artikel 8 voor deze locaties niet bruikbaar. In de bestemming "Wonen 1" wordt per bouwvlak het maximaal aantal te realiseren woningen op de verbeelding aangegeven.

6

Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Voor het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
2. PWN Waterleidingbedrijf
3. Dorpsraad Kreileroord
4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
5. VROM inspectie regio Noord-West
6. N.V. Nederlandse Gasunie
7. Rijkswaterstaat Directie Noord Holland
8. Provincie Noord Holland
9. Industrieclub Wieringermeer
10. Regionale Directie Domeinen IJsselmeerpolders
11. Ziggo
12. Kamer van Koophandel Noordwest Holland
13. Genootschap voor de geschiedenis van de Wieringermeer
14. LTO-Noord afd. Wieringerland
15. Politie Noord-Holland Noord
16. Nuon
17. Ministerie van Economische Zaken
18. Stichting Welstandszorg Noord-Holland
19. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Regionale zaken, Vestiging West
20. RACM
21. Ondernemers federatie Wieringermeer
22. KPN telecom

De instanties met de nummers 1 t/m 3 hebben inhoudelijk gereageerd naar aanleiding van het bestemmingsplan. Deze reacties worden hieronder besproken. De overige instanties hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben of hebben niet gereageerd.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Beleid

In hoofdstuk 3 wordt een opsomming gegeven van het ruimtelijk beleid dat van invloed is op het bestemmingsplan. Het beleid van het Hoogheemraadschap ontbreekt, maar wordt wel gedeeltelijk aangehaald in hoofdstuk 4.7 “Water”. Verzocht wordt in hoofdstuk 3 in te gaan op het vigerende beleid van het Hoogheemraadschap.

In Kreileroord is sprake van een gemengd rioleringssysteem. Er wordt gestreefd naar een scheiding van het regen en rioolwater en dat bij nieuwbouw een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Verzocht wordt in het bestemmingsplan op te nemen dat voor de omgang van hemelwater het Hoogheemraadschap de “beslisboom afkoppelen” van de werkgroep riolering West-Nederland als beleid hanteert.

Reactie gemeente

Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan is aangevuld met een beschrijving van het beleid van het Hoogheemraadschap en de wijze van afkoppelen.

Compenserende waterberging en de bestemming "Water"

In het bestemmingsplan wordt voorzien in uitbreidingsmogelijkheden die gevolgen hebben voor de waterhuishouding. De toename van verharding leidt tot een versnelde afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Om de verhardingstoename te compenseren moet open water worden gerealiseerd. Hierbij kan de openstaande wateropgave van in totaal 1.588 m² in het peilgebied 7703-A samen worden gerealiseerd. Behalve in de bestemming "Groen" dient ook binnen de bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" water mogelijk te worden gemaakt.

Reactie gemeente

Op 26 november 2008 heeft er overleg plaatsgevonden tussen het HHNK en de gemeente. Tijdens dit overleg is gesproken over de nog te realiseren watercompensatie als gevolg van nieuwe ontwikkelingen waarbij verharding is toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Voor deze nieuwe ontwikkelingen zijn in het verleden uitwerkingsplannen gemaakt. Deze uitwerkingsplannen zijn verwerkt in de actualisatie van het bestemmingsplan Kreileroord. In de actualisatie van het bestemmingsplan zijn dus geen nieuwe bouwmogelijkheden toegevoegd.

Bij brief van 17 juli 2006 is door het HHNK aangegeven dat er voor de uitwerkingsplannen (Dorpshuis, Startblok en de Korenschoof) geen compenserende waterberging benodigd is. De bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" zijn overeenkomstig de opmerkingen aangepast zodat ook "water" mogelijk is.

Kabels en leidingen

In tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan staat komt er wél een leiding van bovenlokaal niveau voor in het plangebied. Het gaat daarbij om een afvalwatertransportleiding die in beheer en eigendom is bij het Hoogheemraadschap. Verzocht wordt de leiding aan te geven op de verbeelding en in de tekst van het plan.

Reactie gemeente

Deze leiding kent geen vrijwaringszone. De ruimtelijke relevantie om de leiding op te nemen vervalt hiermee.

2. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Veiligstelling

Ter veiligstelling van in het plangebied aanwezige (aansluit)leidingen, afsluiters en brandkranen wordt verzocht voldoende ruimte in de openbare grond vrij te houden voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting etc. Tevens dient het leidingentracé vrij te blijven van opslag e.d.

Alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan dient overleg plaats te vinden met PWN over mogelijke consequenties (kostenverdeling) en planning van de werkzaamheden.

Bij het ontwerpen van de nieuwbouw in het plangebied wordt verzocht rekening te houden met de drinkwatervraag en de inpassing van bluswater.

Reactie gemeente

Bovenstaande heeft gevolgen voor de uitvoeringsfase van het bestemmingsplan maar niet voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Dorpsraad Kreileroord

Dakopbouwen

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van dakopbouwen op woningen niet mogelijk. In het verleden zijn in het dorp al meerdere dakopbouwen toegestaan. Het maken van een dakopbouw zorgt er voor dat de kapverdieping ingericht kan worden als gebruiksverdieping, hetgeen nodig is in verband met ruimte gebrek in de relatief kleine woningen in Kreileroord.

Reactie gemeente

Een dakopbouw kan worden omschreven als een toevoeging aan de bouwmassa van een pand door het verhogen van de nok of de dakrand van het dak. Met deze toevoeging wijzigt het silhouet van het oorspronkelijke dak.

In de meeste gevallen biedt het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de realisatie van een dakopbouw omdat de voorgeschreven nokhoogte of goothoogte de dakopbouw onmogelijk maakt. In deze gevallen is de realisatie daarvan slechts mogelijk met toepassing van een vrijstelling/ ontheffing van het geldende bestemmingsplan.

In het verleden is meerdere malen vrijstelling/ ontheffing verleend van diverse bestemmingsplannen voor het bouwen van dakopbouwen. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben bij besluit van 08 april 2008 besloten geen medewerking meer te verlenen aan het realiseren van dakopbouwen. Dit besluit is verwerkt in de voorontwerpbestemmingsplannen voor de vier kernen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan Kreileroord heeft het college een heroverwegingsbesluit genomen. Bij de heroverweging heeft het college van B&W besloten het eerder genoemde besluit te handhaven en geen ontheffing te verlenen voor dakopbouwen. De volgende argumentatie en overwegingen liggen ten grondslag aan het genomen besluit. Dakopbouwen zijn door woningeigenaren vaak gewenst op woningen met een flauwe kap die onvoldoende hoogte biedt om een normale dakkapel te bouwen. De kapverdieping biedt dan vaak een vrije binnenhoogte van minder dan 2 meter waardoor deze verdieping als verblijfsruimte ongeschikt is. De bouw van een dakkapel biedt in deze gevallen geen mogelijkheden voor bewoners. Met een dakkapel wordt weliswaar ruimte en daglicht gewonnen doch de vrije hoogte in de dakkapel blijft onvoldoende. Dakopbouwen hebben een grote negatieve invloed op de beleving van het onderhavige pand op het straatbeeld. Een dakopbouw tast de hoofdvorm van de bebouwing (het silhouet) in ernstige mate aan. Bovenstaande inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Kreileroord heeft met ingang van 01 september 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Op 06 oktober 2008 heeft in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan een inloopavond plaatsgevonden in het MFC de Doorbraak te Kreileroord. Een verslag van deze avond is als bijlage opgenomen. Tevens zijn 13 inspraakreacties ontvangen binnen de gestelde termijn van 6 weken.

Dhr R. Schrale, Klaverstraat 2, 1773 AE KREILEROORD

Opmerkingen

De groenstrook ten noorden en oosten van het bedrijventerrein aan de Klaverstraat is aangeduid als bedrijventerrein (BT) terwijl dit groenstrook (G) moet zijn.

Reactie gemeente

De groenstrook ten noorden en oosten van het bedrijventerrein aan de Klaverstraat heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming bedrijven. Deze bestemming komt overeen met de bestemming bedrijven, zoals die is genoemd in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen de bestemming bedrijven is groen mogelijk. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

De maximale bouwhoogte op het perceel Klaverstraat 1b dient veranderd te worden in 10 meter.

Reactie gemeente

Op het perceel Klaverstraat 1b is in het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is hier een maximale bouwhoogte toegestaan van 3 meter. Het is niet de intentie geweest om de bouwmogelijkheden op dit perceel te beperken. De maximale bouwhoogte zal worden aangepast naar 10 meter. De aanpassing zal verwerkt worden in de regels het ontwerpbestemmingsplan.

De bedrijfsloods aan de Klaverstraat nabij nummer 2, 4 en 6 heeft de milieucategorie 2. Dit zal veranderd moeten worden in milieucategorie 1 omdat de woningen op minder dan 50 meter zijn gelegen.

Reactie gemeente

De bedrijfsloods aan de Klaverstraat nabij nummer 2, 4 en 6 heeft de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. De bestemming en milieucategorie zijn overeenkomstig de bestemming en milieucategorie in het huidige bestemmingsplan "Kreileroord 2002". De zoneringen die worden genoemd in de staat van bedrijven zijn van toepassing in nieuwe situaties. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een nieuw bedrijventerrein naast een bestaande woonwijk. Tussen de woonwijk en het bedrijventerrein dient dan een minimale afstand van 50 meter aangehouden te worden. Middels maatregelen (bijvoorbeeld met betrekking tot geluid) kan de afstand verkleind worden. In bestaande situaties komt het voor dat de afstand tussen een woning en een bedrijf minder is dan de afstand die is genoemd in de staat van bedrijven. Dit is in onderhavig geval aan de orde. In deze situaties dient het bedrijf rekening te houden met de aanwezige woningen en dienen hiervoor, indien noodzakelijk, maatregelen getroffen te worden. Dit houdt in dat de woningen ten opzichte van het bedrijf een beperkende factor zijn. De geluidsbelasting op de gevel van de woningen mag niet meer bedragen dan wettelijk is bepaald.

Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

De percelen ten westen van de bebouwing aan de Korenstraat dienen als bouwgrond opgenomen te worden in het voorontwerpbestemmingsplan, zoals dat nu ook in het vigerende bestemmingsplan is geregeld.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan “Kreileroord 2002” zijn de gronden ten westen van de Korenstraat opgenomen, waarin de gronden de bestemming “agrarisch gebied” hebben. In het kader van het Structuurplan Wieringermeer 2006 – 2016 is gekeken naar uitbreiding van Kreileroord. In het structuurplan is aangegeven dat de uitbreiding van Kreileroord aan de Oostkant zal plaatsvinden. De gronden aan de westkant zijn niet voor woningbouw in beeld. Gelet op het huidige gebruik van de gronden ten westen van de Korenstraat is er voor gekozen om deze op te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Dhr. Van der Draai, Klaverstraat 5 te Kreileroord

De strook rond het bedrijf aan de Klaverstraat bij nummer 2, 4 en 6 dient als groenstrook te worden bestemd.

Reactie gemeente

De groenstrook ten noorden en oosten van het bedrijventerrein aan de Klaverstraat heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming bedrijven. Deze bestemming komt overeen met de bestemming bedrijven, zoals die is genoemd in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen de bestemming bedrijven is groen mogelijk. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Ondernemers Federatie Wieringermeer

Voor het bouwen van woningen geldt als uitgangspunt de situatie ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is er sprake van rechtsongelijkheid omdat er dan voor een reeds uitgebreide woning een ander “startregime” geldt dan voor een woning die in oorspronkelijke staat en maat gehandhaafd is.

Reactie gemeente

Voor het bouwen van woningen geldt als uitgangspunt de situatie ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit kan betekenen dat bepaalde situaties in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Door middel van artikel 8.9 worden deze situaties toch positief bestemd. Dit betekent niet dat deze woningen een ander startregime hebben wat betreft de maximaal te bouwen m² in het kader van aan-, uit, bijgebouwen en overkappingen. De gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw exclusief aan-, uit, bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 100 m². De reeds aanwezige aan-, uit, bijgebouwen en overkappingen tellen dus niet mee als zijnde hoofdgebouw. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

In veel van de gevallen wordt niet voldaan aan de regeling dat de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen (artikel 8.2 lid c). Deze regeling is daarmee onjuist.

Reactie gemeente

Het kan voorkomen dat in reeds bestaande situaties niet wordt voldaan aan de regeling dat de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt. Echter, in nieuwe situaties is het vanuit stedenbouwkundig oog-

punt wenselijk om een minimale afstand van 3 meter aan te houden tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens. De reeds aanwezige woningen die hier niet aan voldoen vallen onder het gestelde in artikel 8.9 en zijn hiermee positief bestemd. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

De beperking voor een uitbouw tot maximaal 3 meter kan tot praktische beperkingen leiden. Bij deze regeling (artikel 8.2 lid e) ontbreekt de planologische relevantie.

Reactie gemeente

Vrijstaande woningen hebben binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid het hoofdgebouw uit te breiden met een maximum diepte/ breedte van 3 meter. Om de hoofdvorm van de woning te waarborgen is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een maximum van 3 meter aan verbonden. Deze regeling is enkel van toepassing wanneer het gaat om een vergroting van het hoofdgebouw, en dus niet bij aan- en uitbouwen.

Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

De regeling met betrekking tot de maatvoering van maximaal 100 m² is niet reëel getoet op het feit dat het merendeel van de woningen in aanmerking komt voor 100 m² (artikel 8.6).

Reactie gemeente

Voor het aantal m² te bouwen aan aan-, uit, bijgebouwen en overkappingen is een maximum van 100 m² opgenomen, met dien verstande dat niet meer dan de helft van de perceel mag worden bebouwd waarbij de gezamenlijke van de aan-, uit, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 90% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen. Er is een maximum opgenomen om de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van het hoofdgebouw te waarborgen blijft. Of het maximum van 100m² bij een hoofdgebouw gebouwd mag worden is afhankelijk van de grootte van het hoofdgebouw, dan wel de grootte van het perceel.

Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

De beperking in artikel 8.8 lid e, maximaal 1 fte bij aan-huis-verbonden beroepen, is moeilijk handhaafbaar. In Kreileroord zou men juist wat ruimer in het personeel moeten kunnen zitten.

Reactie gemeente

Met het actualiseren van het bestemmingsplan Kreileroord is gestreefd naar het uniform maken van de bestemmingsplannen voor de vier dorpen. In elk bestemmingsplan voor de dorpen is dezelfde regeling opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen. Aan-huis-verbonden beroepen dienen in overeenstemming te zijn met de woonfunctie. Door meer fte toe te staan wordt deze overeenstemming aangetast. Bovenstaande inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zou een wijzigingsbevoegdheid moeten kennen voor het gebruik van de gehele woning voor beroep aan huis.

Reactie gemeente

Voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijven is in 2006 een beleidsregel opgesteld. Deze beleidsregel is verwerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de beroepsactiviteiten door de bewoners dienen te worden uitgevoerd en er geen personeel aanwezig is, met uitzondering van huis- en tandartsenpraktijken waarbij maximaal één persoon fulltime in dienst mag

zijn. Daarnaast is opgenomen dat maximaal 1/3 van het totale vloeroppervlak van de woning, inclusief aanbouwen en bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep mag worden gebruikt, met een maximum van 50m². De beperkingen met betrekking tot personeel en de omvang zijn opgenomen om te waarborgen dat dergelijke functies ondergeschikt blijven aan het wonen, dit om te voorkomen dat het karakter van een woongebied onevenredig wordt aangetast en niet meer als zodanig herkenbaar is.

De vestiging van vrije beroepen en bepaalde overige beroepen en bedrijven worden in het bestemmingsplan in overeenstemming met de woonfunctie geacht, zolang aan de bestemmingsplanregels wordt voldaan. De bestemmingsplanregels sluiten aan bij hetgeen in de jurisprudentie door de rechter is bepaald en – voorzover de jurisprudentie geen uitsluitel geeft - geven zij op gemeentelijk niveau invulling aan hetgeen binnen de woonfunctie planologisch is toegestaan. Bovenstaande inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De eis met betrekking tot voldoende parkeergelegenheid in de omgeving (artikel 8.8 lid f) bij beroepen aan huis lijkt overbodig.

Reactie gemeente

In het beleid voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijven (2006) is gesteld dat er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar moet zijn. Dit beleid is overgenomen in het bestemmingsplan. Per activiteit zal bekeken worden welke parkeernorm gehanteerd dient te worden, en hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Er zal dan bekeken moeten worden of de te verwachten parkeerdruk kan worden opgevangen op eigen terrein of in de omgeving. Het is denkbaar dat dit in beide situaties niet mogelijk is vanwege een tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving. Een beroep aan huis is in deze situatie dan niet mogelijk en in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Artikel 8.10 koppelt het criterium “passend binnen het straatbeeld” aan overeenstemming tussen twee burens, doch ook in andere gevallen zou ontheffing mogelijk moeten kunnen zijn.

Reactie gemeente

In artikel 8.10 is aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor het realiseren van een erker binnen een afstand van 0,5 meter tot de zijgevel van de naastgelegen woning worden mits dit past binnen het straatbeeld. Deze regeling zal als volgt worden aangepast: het college van burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van een erker binnen een afstand van 0,5 meter tot de zijgevel van de naastgelegen woning onder voorwaarde dat op het naastgelegen perceel eveneens een erker wordt gerealiseerd. De regeling wordt opgenomen voor situaties waarin twee burens een erker willen.

R. van der Draai en S. van der Draai – Wiebenga, Klaverstraat 5 te Kreileroord

Van der Draai – Bruin, Vlasstraat 17 te Kreileroord

B. Bruin en L. Bruin – Van der Draai, Landbouwstraat 15 te Kreileroord

M. de Ridder en A.E. Meines, Landbouwstraat 21 te Kreileroord

R. van Tuyl en K. van Wanrooy, Landbouwstraat 19 te Kreileroord

M. Plaisier en A. Plaisier – Blaauwikel, Gijs van Galenstraat 10 te Kreileroord

Y. Klein en A. Blaauwikel, Korenstraat 36 te Kreileroord

J.C. Cardol en H.Th. Cardol – Oppelaar, Landbouwstraat 8 te Kreileroord

A. Carreira en C. Juurlink, Landbouwstraat 16 te Kreileroord

A.B. van Eeken, Korenstraat 27 te Kreileroord

Bovenstaande indieners hebben een, elk apart een zienswijze ingediend met betrekking tot dakopbouwen. In het kort kunnen de zienswijzen als volgt worden samengevat: *“De nokhoogte van vele woningen is te laag. Door middel van het verhogen van de nok is de bovenste verdieping van de woning beter te benutten. Het geeft meerwaarde aan de woning en het creëren van meer ruimte is voor veel mensen een pluspunt.”*

Reactie gemeente

Een dakopbouw kan worden omschreven als een toevoeging aan de bouwmassa van een pand door het verhogen van de nok of de dakrand van het dak. Met deze toevoeging wijzigt het silhouet van het oorspronkelijke dak.

In de meeste gevallen biedt het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de realisatie van een dakopbouw omdat de voorgeschreven nokhoogte of goothoogte de dakopbouw onmogelijk maakt. In deze gevallen is de realisatie daarvan slechts mogelijk met toepassing van een vrijstelling/ ontheffing van het geldende bestemmingsplan.

In het verleden is meerdere malen vrijstelling/ ontheffing verleend van diverse bestemmingsplannen voor het bouwen van dakopbouwen. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben bij besluit van 08 april 2008 besloten geen medewerking meer te verlenen aan het realiseren van dakopbouwen. Dit besluit is verwerkt in de voorontwerpbestemmingsplannen voor de vier kernen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan Kreileroord heeft het college een heroverwegingsbesluit genomen. Bij de heroverweging heeft het college van B&W besloten het eerder genoemde besluit te handhaven en geen ontheffing te verlenen voor dakopbouwen. De volgende argumentatie en overwegingen liggen ten grondslag aan het genomen besluit. Dakopbouwen zijn door woningeigenaren vaak gewenst op woningen met een flauwe kap die onvoldoende hoogte biedt om een normale dakkapel te bouwen. De kapverdieping biedt dan vaak een vrije binnenhoogte van minder dan 2 meter waardoor deze verdieping als verblijfsruimte ongeschikt is. De bouw van een dakkapel biedt in deze gevallen geen mogelijkheden voor bewoners. Met een dakkapel wordt weliswaar ruimte en daglicht gewonnen doch de vrije hoogte in de dakkapel blijft onvoldoende. Dakopbouwen hebben een grote negatieve invloed op de beleving van het onderhavige pand op het straatbeeld. Een dakopbouw tast de hoofdvorm van de bebouwing (het silhouet) in ernstige mate aan. Bovenstaande inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.³

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Kreileroord heeft met ingang van 08 juni 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn een tweetal zienswijzen ontvangen binnen de gestelde termijn van 6 weken en deze zijn derhalve ontvankelijk.

³ *Amendement*

De raad heeft op 24 september 2009 een amendement aangenomen waarin is bepaald dat dakopbouwen toch kunnen worden toegestaan.

Dhr. W. van der Draai en mevr. J. van der Draai-Bruin, Vlasstraat 17 te Kreileroord

Zienswijze

De nokhoogte van vele woningen is te laag. Door middel van het verhogen van de nok (dakopbouw) is de bovenste verdieping van de woning beter te benutten. Het geeft meerwaarde aan de woning en het creëren van meer ruimte is voor veel mensen een pluspunt. De mogelijkheden voor een nokverhoging als nokverlening moeten blijven bestaan in Kreileroord. Zeker gezien het feit dat er al vele zijn toegestaan.

Beantwoording gemeente

Een dakopbouw kan worden omschreven als een toevoeging aan de bouwmassa van een pand door het verhogen van de nok of de dakrand van het dak. Met deze toevoeging wijzigt het silhouet van het oorspronkelijke dak.

In de meeste gevallen biedt het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de realisatie van een dakopbouw omdat de voorgeschreven nokhoogte of goothoogte de dakopbouw onmogelijk maakt. In deze gevallen is de realisatie daarvan slechts mogelijk met toepassing van een vrijstelling/ ontheffing van het geldende bestemmingsplan.

In het verleden is meerdere malen vrijstelling/ ontheffing verleend van diverse bestemmingsplannen voor het bouwen van dakopbouwen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft bij besluit van 08 april 2008 besloten geen medewerking meer te verlenen aan het realiseren van dakopbouwen. Dit besluit is verwerkt in de voorontwerpbestemmingsplannen voor de vier kernen.

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Kreileroord heeft het college een heroverwegingsbesluit genomen. Bij de heroverweging heeft het college van B&W besloten het eerder genoemde besluit te handhaven en geen planologische ruimte op te nemen voor dakopbouwen. De volgende argumentatie en overwegingen liggen ten grondslag aan het genomen besluit. Dakopbouwen zijn door woningeigenaren vaak gewenst op woningen met een flauwe kap die onvoldoende hoogte biedt om een normale dakkapel te bouwen. De kapverdieping biedt dan vaak een vrije binnenhoogte van minder dan 2 meter waardoor deze verdieping als verblijfsruimte ongeschikt is. De bouw van een dakkapel biedt in deze gevallen geen mogelijkheden voor bewoners. Met een dakkapel wordt weliswaar ruimte en daglicht gewonnen doch de vrije hoogte in de dakkapel blijft onvoldoende. Dakopbouwen hebben een grote negatieve invloed op de beleving van het onderhavige pand op het straatbeeld. Een dakopbouw tast de hoofdvorm van de bebouwing (het silhouet) in ernstige mate aan. Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

R. Schrale, Klaverstraat 2 te Kreileroord

Zienswijze

De bedrijfsloods aan de Klaverstraat nabij nummer 2, 4 en 6 heeft de milieucategorie 2. Dit zal veranderd moeten worden in milieucategorie 1 omdat de woningen op minder dan 50 meter zijn gelegen.

Beantwoording gemeente

De bedrijfsloods aan de Klaverstraat nabij nummer 2, 4 en 6 heeft de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. De bestemming en milieucategorie zijn overeenkomstig de bestemming en milieucategorie in het huidige bestemmingsplan "Kreileroord 2002". De zoneringen die worden genoemd in de staat van bedrijven zijn van toepassing in nieuwe situaties. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een nieuw bedrijventerrein naast een bestaande woonwijk. Tussen de woonwijk en het bedrijventerrein dient dan een minimale afstand van 50 meter aangehouden te worden. Middels maatregelen (bijvoor-

beeld met betrekking tot geluid) kan de afstand verkleind worden. In bestaande situaties komt het voor dat de afstand tussen een woning en een bedrijf minder is dan de afstand die is genoemd in de staat van bedrijven. Dit is in onderhavig geval aan de orde. In deze situaties dient het bedrijf rekening te houden met de aanwezige woningen en dienen hiervoor, indien noodzakelijk, maatregelen getroffen te worden. Dit houdt in dat de woningen ten opzichte van het bedrijf een beperkende factor zijn. De geluidsbelasting op de gevel van de woningen mag niet meer bedragen dan wettelijk is bepaald. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Ambtshalve wijzigingen

- in het verleden is het Dorpshuis van Kreileroord gesloopt. Op deze plek heeft de gemeente 2 vrije kavels gerealiseerd. Eén van de kavels is inmiddels verkocht en bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan ligt het bouwvlak van de bouwkavels 5 meter van de perceelsgrens. Geconstateerd is dat in het verleden bouwvergunning is verleend voor de bouw van een woning op 3 meter vanuit de perceelsgrens. In het ontwerpbestemmingsplan is voor woningen (met uitzondering van deze twee vrije kavels) opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. Gelet op het bovenstaande adviseren wijde bouwgrenzen van beide kavels aan te passen.
- Bij de uitgifte van de twee vrije kavels is de kavel die nu nog in de verkoop is verkeerd ingemeten, met als gevolg dat de kavel kleiner is dan aanvankelijk was gedacht. De werkelijke afmetingen van de kavels zijn voor een potentiële koper onvoldoende. Zoals uw college reeds heeft besloten bij besluit van 28 juli 2009 stellen wij voor de perceelsgrens van "bouwkavel nummer 7" aan de Korenstraat aan te passen met dien verstande dat de grens van de bouwkavel 1,5 meter wordt verlegd in noordelijke richting.
- In artikel 8 lid 6 onder a en artikel 9 lid 3 onder a is bepaald dat aan-, uit-, en bijgebouwen uitsluitend mogen worden bebouwd op een afstand van 2,5 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw. Bij hoekwoningen met een zijerf betekent dit dat op het zijerf niet gebouwd kan worden. Dit is niet de intentie geweest. De bepaling zal als volgt worden aangepast:
 - o Aan-, uit-, en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening, dient de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. In het bestemmingsplan zijn geen gemeentelijke ontwikkelingslocaties opgenomen. Mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen alleen vanuit particulier initiatief plaatsvinden en ook door dezen financieel worden gedragen.

Planschade

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van ondermeer – voor zover hier van belang – op grond van de bepalingen van een bestemmingsplan, schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd kent de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Aangezien het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan is de kans op planschade minimaal.